

## Aanleiding

Naar aanleiding van de verstrengde houding van Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen ten aanzien van omgevingsvergunningsaanvraag voor de zonevreedde functiewijziging van landbouw naar zonevreedde wonen (private bewoning) werd een kennisdelingsdag georganiseerd met de lokale besturen binnen de KDV IGOA WVI (kostendelende vereniging WVI intergemeentelijk omgevingsambtenaar).

De verstrengde houding van het departement resulteert in ongunstig adviezen tijdens de procedure van de omgevingsvergunningsaanvraag alsook in het aantekenen van beroep tegen de vergunningsbeslissingen, dit met rechtsonzekerheid voor de eigenaar van de hoeve alsook voor de (kandidaat)koper tot gevolg.

Het negatief standpunt van Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen geeft prioriteit aan de landbouwfunctie door de hoeves binnen de functie landbouw te houden. Echter biedt het Vlaams regelgevend kader de mogelijkheid om een hoeve om te vormen naar een zonevreedde woning met woningbijgebouwen.

In bijlage het verslag van de kennisdelingsdag van 8 september 2022 alsook van de stuurgroep van 29 september 2022.

In navolging van onderstaande uit het verslag stuurgroep wordt de agendering van deze problematiek voorzien op het college met de vraag de houding van Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen mee te nemen naar het burgemeestersoverleg om van daaruit formeel de vraag te stellen aan de VVSG of de bevoegde minister.

### **1.1/ Beleidsmatig**

*De leden van de stuurgroep brengen het verslag ter kennisgeving aan de betrokken colleges van burgemeester en schepenen met de vraag of hun CBS akkoord gaat om dit verder te bespreken op een burgemeestersoverleg. Mogelijk kan vanuit dit overleg een gemeenschappelijke vraag gericht worden naar een volgens het burgemeestersoverleg geschikt niveau/actor (Vlaamse regering, VVSG...).*

*De beslissing van de colleges wordt verder aangevuld in dit stuurgroepverslag. Het verdere initiatief wordt genomen door de besturen zelf (agenderen op burgemeestersoverleg, al dan niet inschakelen VVSG).*

Gezien de impact op de landbouwsector (bv verkoop hoeve na het bereiken van de pensioenleeftijd, impact van zonevreedde wonen op de agrarische structuur,... ) wordt voorgesteld om advies te vragen aan de landbouwraad. Dit standpunt is relevant voor het initiatief via het burgemeestersoverleg alsook voor de advisering van de dienst Omgeving bij omgevingsvergunningsaanvragen.

---

## Advies

De landbouwraad bevestigt dat landbouwgronden bij verlaten hoevezetels interessantst zijn voor de uitbreiding van het landbouwbedrijf van de koper. De hoevezetel lijkt doorgaans minder inzetbaar in de uitgebreide bedrijfszetel.

Om te verhinderen dat dit gebouwpatrimonium leeg komt te staan en verwaarloosd wordt, is het interessant een zinvolle herbestemming toe te laten. Naast een invulling met landbouw- of landbouwverwante activiteiten zou ook een zonevreedde invulling haalbaar moeten zijn indien het zonevreedde woongebouw geen beperking inhoudt voor de landbouwexploitatie in de omgeving.

Een zonevreedde bewoning dient zich te schikken naar de aanwezige landbouwactiviteit die als zone-eigen activiteit volwaardige kansen moet krijgen in het open ruimtegebied.

Een zonevreedde woning krijgt dezelfde categorisering als een landbouwwoning van een landbouwbedrijf dat geen veehouderij is. Ten opzichte van de woning van een veehouderij gelden er wel strengere normen. Vanaf 10 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> treedt er volgens het Richtlijnenboek Landbouwdieren onaanvaardbare geurhinder op voor woningen in agrarisch gebied. Woningen van andere, naburige veehouderijen worden niet meegerekend. Er zou bijgevolg enkel een verstrenging van de norm optreden indien een landbouwbedrijfswooning van een veehouderij wordt omgevormd naar een zonevreedde woning, dit geldt ook voor de omvorming naar een landbouwbedrijfswooning van een akkerbouwbedrijf. Het omvormen van een actief landbouwbedrijf kan er in geen geval voor zorgen dat er bijkomende beperkingen worden opgelegd aan omliggende actieve landbouwbedrijven.

Anderzijds kan de omvorming van een actieve veehouderij naar een zonevreemde woning de emissiedruk op nabij gelegen habitatgebieden doen afnemen. Dit zou dan ook meer mogelijkheden moeten bieden naar de omliggende veehouderijen.

Er moet ook over gewaakt worden dat er geen situaties ontstaan waarbij verlaten hoevezetels worden omgevormd naar natuur omdat er geen andere herbestemming mogelijk is. De vrees bestaat dat deze zonevreemde natuur op termijn een negatieve impact kan hebben op de omliggende landbouwexploitaties.

Indien men van overheidswege blijft vasthouden aan het weigeren van herbestemming van het gebouwenpatrimonium in agrarisch gebied, zou het aangewezen zijn om een compensatiefonds op te richten die de te verwachten verkoopprijs van een onroerend goed onder normale marktomstandigheden vergoed van het betreffende gebouwencomplex.